



淀山湖晨曦

开发商透露热销背后的尴尬

淀山湖楼市遭遇洼地阵痛

地产评论员 吴璟

别墅只有公寓价

在位于淀山湖万园路在售楼现场,销售人员告诉笔者,目前,富力湾在售独栋及双拼别墅。双拼面积 180 平方米左右,总价 250-300 万元 / 套。

而如果购房者参加目前楼盘的优惠活动,价格还会有相当幅度的降低。这样的价格,即使是在上海外环外的部分区域也只够买一套一百平方米左右的公寓。而富力湾的一套特价房,则只有 199 万元 / 套。

“我们的产品很实惠,卖得很好。”一位工作人员如是说。相关数据显示,今年富力湾自推出市场以来,一直保持逆势热销。

在低迷的市场中,淀山湖部分已有相当认可度的楼盘靠着极高性价比的产品赢得了市场,但一句“产品很实惠”,也道出了房企对于淀山湖板块目前价格洼地状态的不甘心。

在环湖大道上行驶,一边是浩淼的淀山湖,一边是风格各异的别墅产品,还会看到路边竖着的“别墅 198 万元 / 套”的标识牌。

“对于上海的高端豪宅而言,价值就在‘一山一江一湖’,湖就是淀山湖。滨江目前除了尚海湾、滨江凯旋门已无盘源;佘山外围有,但佘山核心区域也几无供应。所剩下的就是湖。”江苏汇金控股集团总裁张冲的这句话,在很多业内人士处都有认同。

对于稀缺资源的占有,是豪宅的真正意义。但目前在淀山湖,占有稀缺乃至唯一湖资源的很多别墅产品却只有公寓价。

区域发展仍然滞后

虽然对于淀山湖稀缺资源的价值,被采访者几乎众口一词予以肯定。但淀山湖目前的发展的确有不尽如人意之处。

在淀山湖,会看到一幢幢形态各异的别墅产品,高尔夫球场、游艇等高端休闲配套也具备了较高的档次与规模,但酒店、商务设施匮乏,生活配套设施的建设也落后于房产开发的速度。在湖边踩盘的笔者一行,中午就餐时只好前往 8 公里外的淀山湖镇,滨湖区域配套的缺乏可见一斑。

“即便是高端居住,传统的生活、医疗、出行问题也都需要解决,淀山湖存在着的配套问题,对其发展有很大影响。”新聚仁机构地产研究院副院长沙立松表示。

“淀山湖的发展相对滞后”,一位开发企业的相关人士也毫不讳言。但在他看来,配套的缺乏会在相关部门与开发商的共同努力下,得以解决。据相关人士称,淀山湖将有三个星级酒店开工,规划中的配套安置房也将导入更多人口,由此促使相应配套逐步完善,而道路建设也将在未来实现与上海的更好贯通。

“养在深闺人未识”

行走在淀山湖滨湖大道,湖光水色令人心旷神怡,但这样的道路上却鲜有游人经过。淀山湖的“安静”让人对其难免有“养在深闺人未识”之感。而这样的感觉也影响到了区域的发展。

对于上海人而言,周末去朱家角游玩很普遍,但似乎并没有多少人想得起来去昆山的淀山湖。

农工商房产集团第一事业部总经理周水详就告诉笔者,“目前对于淀山湖而言,很重要的一点就是要将人引进来,还要留下来。”

淀山湖的“安静”也让很多其已经存在的优势资源没有得到充分的发挥,其中也包括对文化题材的挖掘。多位开发商在与笔者讨论板块发展时都提到,和临近的朱家角板块相比,淀山湖板块在价值推广上存在差距。但他们也表示,从政府层面到企业层面,对区域价值的认识及定位已日渐清晰,交通、商业及各类生活配套的建设也在全面推进,淀山湖楼市从价值洼地成长为价值高地的进程在迅速缩短。



话题:淀山湖怎么了?

“同城化”未完成 距上海生活距离大



黄欣伟
上海荒岛房产工作室副总经理

一个异地项目被“同城化”,要改善直至完善两个问题,一个是交通障碍的弱化乃至隐形,另一个是生活质量的“恍若隔世”。今天,交通问题已经基本被淀山湖克服(但因为交通现状,距离的残余抗性已经存在),但是生活

品质(配套、环境、邻里、市政)还是存在“江苏是江苏,上海是上海”的差异,而且解决这种差异,不仅是“市政一声令下”的问题,还需要有很多“商家”的配合、整体入户口口的丰富、居住人群对未来的信心统一等等,完善这个问题,绝不是招商就可以解决的,一个大卖场不能成为“面对选择嫌多”的高端人群轻易迁徙的理由。

早期无序开发 导致板块起步艰难



沙立松
新聚仁机构地产研究院副院长

淀山湖之所以难以真正融入上海主要有两个原因:首先,地理上,淀山湖上海与昆山隔湖而治,很多上海人印象中,淀山湖是被划入昆山的旅游资源。其次,从房产开发领域而言,昆山对于与上海毗邻的淀山湖等板块的开发力度比较大,且形成一定的规模,因此消费者对于淀山湖板块的认知大多是与昆山相连。

而因为历史原因,淀山湖板块的早期无序开发,产生一批品质不高的项目,导致整个板块起步艰难。同时,即便是高端居住,传统的生活、医疗、出行问题也都要解决的,淀山湖的这些问题,使高端支撑力不足。

当然,淀山湖区域自然资源还是得天独厚的,空气质量远超其他板块,田园风光独到,是上海仅有的顶级宜居板块。伴随着板块大交通的完善,整个区域有望在板块大开发的带动下形成一批颇具影响力的品牌项目,有望成为未来上海真正的资源豪宅板块。

◎链接

大自然游艇会、旭宝高尔夫、梦莱茵帆船俱乐部、赛马会、环湖自行车道……淀山湖不缺休闲、运动、娱乐的场所,而等这些价值被充分挖掘,以及更好更多的旅游度假产品的出现,烟波浩淼的淀山湖畔将是另外一番风景。

1 大自然游艇俱乐部

作为国内首家以顶级别墅配套设施出现的游艇会,“大自然”国际游艇会坐落于风景秀丽的淀山湖畔,是集餐饮、住宿、会议、休闲娱乐、游艇综合服务于一体的五星级私人会所。

2 环湖自行车道

环湖自行车道总长 3.5 公里,于 2010 年开始铺设路基,目前已经基本完成修建。规划中,将沿自行车道建造驿站、餐厅、咖啡馆等生活休闲设施。

3 湖滨音乐广场

目前还在建设中的湖滨音乐广场占地约为 22 亩,主要包括人行步道、湖滨广场、湖滨喷泉、樱花园和自行车道。

4 梦莱茵帆船俱乐部

梦莱茵帆船俱乐部于 2009 年成立,旨在提供上海及苏州周边人群一个天然的亲水平台。俱乐部会所 800 平方米,有中餐厅、铁板烧、咖啡厅、户外烧烤区、游泳池、SPA、桑拿、骑马场、客房、游艇十余艘,观景平台 1500 平方米。

5 旭宝高尔夫球场

旭宝高尔夫球场是一个完整的 36 洞球场,已经成功举办七届 VOLVO 中国公开赛,独特的明清古代石雕,出色的球场软硬件条件和一流的赛事经验让这里赢得了“中国十大球会”和“亚巡赛最佳赛事场地”等众多奖项。